

వినియోగహక్కు

E-mail:

viniyogahakku@gmail.com

viniyogahakku

consumers news website

ఎడిటర్-డివి.లక్ష్మీనారాయణ

www.viniyogahakku.com

సెల్ - 9948774542

సెప్టెంబరు

2018

గుంటూరు

భవంతి యజమాని అద్దెదారు వివాదాలు వినియోగదారుల రక్షణ చట్టం పరిధిలోకి తేవాలి

లోగడ ఉమ్మడి రాష్ట్రంగా ఉన్నప్పుడు ఆంధ్రప్రదేశ్ అద్దె నియంత్రణ చట్టం ఉండేది. తాజాగా ఏపీలో కొత్త చట్టం రూపొందించారు. కాని ఇంకా అది అమలులోకి రాలేదు. కొత్త చట్టం భవంతుల యజమానుల అద్దెదారుల వివాదాలు అన్నిటికీ పరిస్కార వేదికగా లేదు. పైగా మరికొన్ని కొత్త సమస్యలకు దారితీస్తోంది. వ్రాత మార్పక అద్దె ఒప్పందం తప్పనిసరి కాదు. ముఖ్యంగా పేరుకి అద్దె నియంత్రణ చట్టం అనేగాని అద్దె పై ఎలాంటి నియంత్రణాలేదు. ప్రస్తుతం సాధారణ అద్దె ఇళ్లకి ఒక నెల మాత్రమే ఎడ్వాన్సు తీసుకుంటున్నారు. కాని కొత్త చట్టంలో పేద గొప్ప అందరిని ఒకేలా పరిగణించి 3 నెలల ఎడ్వాన్సుకి అనుమతి ఇచ్చారు. కొత్త రాష్ట్రం ఏర్పడిన తదుపరి అద్దెలు వివరీతంగా పరిగి పోయాయి. అంతే కాక విద్యార్థులకు గదులు అద్దెకి ఇవ్వటం ఒక లాభసాటి వ్యాపారంగా మారింది. ఒక గదికి సంసారానికి అద్దెకి

ఇస్తే సుమారు 2 వేలు అద్దె వస్తే అదే గదికి అయిదుగుల విద్యార్థులకు అద్దెకి ఇస్తే 6 వేల రూపాయలదాకా అద్దె వస్తుంది. దాంతో ఫ్యామిలికి అద్దె ఇల్లు దొరకటం కష్టంగా ఉంది. ఒకవేళ దొరికినాగాని అద్దె చాలా ఎక్కువ ఉంటుంది. కల్తీ, నాసిరకం ఆహార పదార్థాలు, ఔషధాలు విక్రయించే అక్రమ వ్యాపారులు, నకిలి నాణ్యతలేని వస్తువులు విక్రయించే తప్పుడు వ్యాపారులు, ఎడాపెడా లంచాలు వేసే అవినీతి నేరగాళ్ళు, (ప్రజాసేవకులు వల్లిక్ నర్సెంటులు), దళారులు, సాధారణ నేరగాళ్ళపై వివరీతంగా పెరిగిన అద్దెలు ఎలాంటి ప్రభావం చూపవు. అడ్డదారుల్లో ఎలాంటి సంపాదనలేని సాధారణ ప్రజానీకానికి పెరిగిన అద్దెలు చుక్కలు చూపిస్తున్నాయి. ఇక అందరికీ సొంత ఇళ్ళు నినాదం ఒక అందమైన కల. సొంత ఇంటికోసం దరఖాస్తుచేసి లంచాలు ఇవ్వలేక అందువలన మంజూరుకాక “కలలుకనే కళ్ళున్నాయి అవికలతపడితే నీళ్ళున్నాయి” అని ఏడుస్తున్నవాళ్ళు

ఎందరో ఉన్నారు. ఈ అగమ్యగోచర పరిస్థితిలో కొత్త చట్టం సామాన్యులను ఆదుకుంటుందని భావిస్తే అది అందనంత ఎత్తులో విహరిస్తోంది. పోని కుంటిదో గుడ్డిదో కొత్త చట్టం వస్తోందికదానుకుంటే అమలు అమడ దూరంలో ఉంది. కనుచూపు వేరలో కానరావటం లేదు. అప్పటిదాకా పాత చట్టాన్ని ఆశ్రయిద్దామంటే వేలాది రూపాయలు ధారపోస్తేగాని కాగితం కదలదు. పాత అద్దె నియంత్రణ చట్టం ఆశ్రయించాలంటే అది సామాన్యులవల్లగాదు. పాత చట్టం భరించలేరు. కొత్త చట్టం అమలు కాదు. దాంతో ఎందరో అద్దెదారులు నమన్యల వలయంలో చిక్కుకుని విలవిల్లాడుతున్నారు. వారి ఆవేదన “రాక్షస రాజ్యంలో మునుల వేదన అరణ్య రోదన”గానే మిగిలిపోతోంది.

కాగా, అద్దెదారుల నమన్యలు వరిశీలిస్తే... నమన్యలు చాకచక్యంగా ఎదుర్కొనే నేర్పరితనం, మిగతా 2వ పేజిలో

గుంటూరులోని 2వ జిల్లా కోర్టులో బెంచి గుమాస్తా లీలలు

గుంటూరులో న్యాయదేవతలు నంచరించే ప్రాంగణంలో గల న్యాయంభువుగా భావించే ఎంతో నమర్దత, నీతి, నిజాయితీ కలిగి ఉన్న మహిళా న్యాయమూర్తి (న్యాయదేవత) విధులు నిర్వహిస్తున్న 2వ జిల్లా కోర్టులో బెంచి గుమాస్తాగా పనిచేసి ఇటీవల బదిలీపై వెళ్ళిన ఒక పెద్దమనిషి చేసిన ఒక కక్కుర్తి పని వలన ఒక బాధితుడు కష్ట, నష్టానికి గురయి నమన్య ఎదుర్కొవాల్సి వస్తోంది. వివరాల్లోకి వెళితే... విజయవాడ 3వ మెట్రోపాలిటన్ మెజిస్ట్రేట్ కోర్టులో తప్పుడు ఆరోపణలతో తప్పు సాక్ష్యం చెప్పినందుకు నేరనిర్ధారణ జరిగి మొదటి నేరం క్రింద విడుదల అయిన

ఒక నేరగానిపై మెజిస్ట్రేట్ కోర్టులో తప్పుడు ఆరోపణలు చేసినందుకు పరువు నష్టం క్రిమినల్ కేసు పెండింగులో ఉన్నది. అకేసు విచారణ (ట్రయల్) జరుగుతున్నది. అందులో భాగంగా 26-6-2018 తేదీన ముద్దాయి తరపు న్యాయవాది ఫిర్యాదిని క్రాస్ ఎగ్జామిన్ చేశారు. ఆ సందర్భంగా నకలు దరఖాస్తు (కాపి అప్లికేషన్) నంబరు 1211/2018 ద్వారా గుంటూరు జిల్లా కోర్టు కాపి సెక్షన్వారు సర్టిఫైడె చేసిన 4 పేజిల అక్టోబరు 1999 నాటి ఒక మాస పత్రికని మెజిస్ట్రేట్ కోర్టులో ఎగ్జిబిట్ బి-7 గా మార్కు చేయించారు. కాగా నదరు 4 పేజిల పత్రిక ఎక్సైజ్ కోర్టులో నీసి. నంబరు 440/2015 కేసులో

దాఖలైన జిరాక్స్ కాపి. దానిని ఎగ్జిబిట్ గా మార్కు చేయలేదు. అయితే ఎగ్జిబిట్ గా మార్కు కానటువంటి సదరు 4 పేజిల పత్రిక జిరాక్స్ కాపిని నీసి, నంబరు 1211/2018 లో 93 పేజీల డాక్యుమెంట్లు 19-3-2018 తేదీన డెలివరి ఇచ్చినట్లు కాపి సెక్షన్ రికార్డులో ఉన్నది. ఎక్సైజ్ కోర్టుకి సంబంధించి నీసి, నంబరు 440/2015 కను వీగిపోయి 2వ జిల్లా కోర్టుకి చేరింది. సదరు కోర్టు బెంచి గుమాస్తా మొత్తం 93 డాక్యుమెంట్లతోపాటు ఉద్దేశ్యపూర్వకంగా ఎగ్జిబిట్ కాని 4 పేజిల పత్రిక మిగతా 5వ పేజిలో జిరాక్స్ కాపిలను సైతం మిగతా 3వ పేజిలో

అద్దెదారు వివాదాలు...

1వ పేజీ తరువాయి ఓర్పు ఇంకా అనేక అనుభవాలు జీవితంలో తెలిసిరావాలంటే “ఇల్లు కట్టిచూడు పెళ్ళిచేసిచూడు అని లోగడ పెద్దలు సామెత చెప్పేవారు. అయితే ఇప్పుడు ఇల్లు కట్టటం పెళ్ళి చేయటం కాకుండా అద్దె ఇంట్లో ఉండిచూడు అని మరో 3 వ సామెత ప్రధాన్యత సంతరించుకుంది. సాధారణ అద్దె ఇళ్ళలో ఒక సంవత్సరంపాటు అద్దెకి ఉంటే ప్రాయచిత్తం క్రింద అనేక జన్మల పాపాలు హరించుకుపోతాయి. ఎంతో జీవితానుభవం పొందటమే కాకుండా జీవితంపై ఆశలు నశించి మహాయోగిగా మారే అవకాశాలు సైతం ఉన్నాయి లేదా వగా ప్రతీకారంతో రగిలిపోయి ఉన్మాదిగా మారవచ్చు. కొన్ని ఎంపిక చేసిన ఇళ్ళలో ఒక సంవత్సరంపాటు అద్దెకు ఉండి ఎలాంటి వివాదాలు లేకుండా బయటపడితే అతన్ని ప్రపంచ శాంతి బహుమతికి సిఫారసు చేయవచ్చు. లేదా ఇంటి యజమానితో గొడవపడి క్షేమంగా బయటపడి బతికి బట్టకడితే అతనికి “పరమవీరచక్ర” బిరుదు ఇవ్వవచ్చు. పాత అద్దె నియంత్రణ చట్టం సంవత్సరాల చుట్టంగానే కొనసాగుతోందిగాని సామాన్యులను ఆదుకునేదిగా లేదు. పేదలు నివసించే ప్రాంతాలలో సైతం అనేక ఇతర సమస్యలు ఉన్నాగాని వాళ్లు ఏదొక పరంగా సంఘటితంగా ఉంటారు. ఇక ప్రత్యేక కారణాలతో పెద్దమొత్తంలో అద్దె ఇంట్లలో ఉండే సంవత్సరాలకు సహజంగా సమస్యలు చాలా తక్కువగా ఉంటాయి. ఒకవేళ భవంతి యజమానితో ఏదైనా సమస్య ఉన్నాగాని డబ్బుతోనో పలుకుబడితోనో తేలిగ్గా పరిస్కరించుకోగలుగుతారు. ఎటొచ్చి తెగించి చావలేక బరితగించి అద్వాన్న బ్రతుకు బ్రతకలేక దినమొక గండంగా జీవితాలు గడిపే మధ్య తరగతి అద్దెదారులకు ఎదురౌతున్న సమస్యలు, అవమానాలు భరించలేనివిగా ఉంటున్నాయి. వీరికి అడుగడుగునా సమస్యలు స్వాగతం పలుకుతున్నాయి. పలువురు భవంతుల యజమానులు మధ్యతరగతి ప్రజానీకానికి ఎన్నో షరతులు, ఆంక్షలతో ముప్పుతిప్పలు పెడుతున్నారు. కొందరు యజమానుల వ్యవహారశైలి మానవ హక్కులను కాలరాచేవిగా ఉన్నాయి. వాళ్లు ఏ చట్టాన్ని లెక్క చేయరు. ఉన్మాదిగా వ్యవహరిస్తుంటారు. కుప్పలుగా డబ్బు వెదజల్లితేగాని న్యాయం లభించని పరిస్థితి అద్దెదారులకు శావంగా, యజమానులకు కోరని పరంగా

మారింది. ఆ పరం వాళ్లలో రాక్షసత్వాన్ని పెంచుతోంది. దాంతో వాళ్ళని ఆకారాన్నిబట్టి మనుషులుగా పరిగణించాలో ప్రవర్తననుబట్టి క్రూర జంతువులుగా లెక్కకట్టాలో తెలిసి పరిస్థితి జనగణన శాఖ అధికారులది. ఇక అద్దెదారులు ప్రతినిత్యం ఎదుర్కొనే పలుసమస్యలు ఇతరులకు అల్పమైనవిగా కనిపించవచ్చు. అయితే అనుభవించేవారికి అవి కొన్ని వారి మానశిక పరిస్థితి అదుపుతప్పేలా చేసేవిగా ఉంటున్నాయి. పైకి చెప్పుకోలేక యజమానుల తగాదాలు, దుర్మార్గాలు భరించలేక అలాగని వారిని ఎదుర్కోలేక తీవ్ర మనోవేదనకి గురవుతున్నారు. అయితే భవంతుల యజమానులందరు అలా ఉంటారనికాదు. పలువురు అద్దెదారుపట్ల మానవతా దృక్పథంతో వ్యవహరిస్తూ అద్దెలు నక్రమంగా చెల్లించక పోయినాగాని సానుభూతి చూపి సర్దుకుపోయేవారు లేకపోలేదు. అలాంటివారి సంఖ్య చాలా తక్కువ. అలాంటి యజమానులు దొరకటం అద్దెదారుని మార్వజన్మ ఫలంగా భావించవచ్చు. వంశపారంపర్యంగా వచ్చిన ఆస్తి లేక కొంపలుముంచో, అవినీతి మార్గాలలోనో సంపాదించిన ఆస్తులు దండిగా ఉండి అద్దెలకు ముఖ్యంగా చిన్నభాగాలుగా (2వేల రూ॥ల నుండి 5వేల వరకు) అద్దెకు ఇచ్చేవారు విధించే షరతులు కొన్ని అనేక చట్టాలను ఉల్లంఘించేవిగా, అమానుషంగా ఉంటాయి. అయినాగాని అద్దెదారులకు అంగీకరించక తప్పదు. అద్దెదారులందరు బుద్ధిమంతులని ఎవరు చెప్పరు. అయితే 90 శాతంగా ఉన్న మంచివారి గురించే సమస్య. కాగా భవంతుల యజమానులు కొందరి షరతులు పరిశీలిస్తే... ఆరోగ్యంగా ఉన్నాగాని ఇంట్లో వృద్ధులు ఉండకూడదు. ఎందుకంటే ఇంట్లో చనిపోతే ఆ గది 6 నెలలపాటు మూసిఉంచాల్సి ఉంటుంది కాబట్టి. భార్యాభర్త ఇద్దరు పిల్లలకు మాత్రమే పరిమితం. అంటువ్యాధి కాకపోయినాగాని కుటుంబ సభ్యులలో ఎవరికైనా ఏదైనా జబ్బుచేస్తే ఇంట్లో ఉండకూడదు. తగ్గేదాకా ఆస్పత్రిలోనే ఉండాలి. నీటి వినియోగం పెరుగుతుంది కాబట్టి బంధువులు ఎవరూ కొన్నిగంటలకు మించి ఇంట్లో ఉండకూడదు. భవంతి యజమాని ఇంట్లో ప్రమాదకరమైన వ్యాధులు ఉన్న రోగిని కనిపెట్టుకుని ఉండాలి. దురదృష్టవశాత్తు

కుటుంబ సభ్యులు ఎవరైనా కాలధర్మంచేస్తే పార్థివ శరీరాన్ని ఇంటికి తేకూడదు. తీసుకు వెళ్ళేవరకు ఇంటి బయట రోడ్డుపై సైతం ఉంచకూడదు. ఆస్పత్రినుండి నేరుగా వైకుంఠ ప్రస్థానానికి తీసుకుని వెళ్ళాలి. తదుపరి అపకర్మ క్రియలు పూర్తి అయ్యేవరకు కుటుంబ సభ్యులు ఎవరూ ఇంట్లో ఉండకూడదు. ఏదైనా నత్రంలో ఉండాలి. అదే యజమాని కుటుంబ సభ్యులు ఎవరైనా పరమపదిస్తే ఆ రాక్షస దేహాన్ని తెచ్చి రోజుల తరబడి ఆస్తులు అందరు వచ్చేవరకు, కొందరిల్లల్లో ఆస్తి వంపకాలు తేలేవరకు నట్టింట్లో పెట్టుకుంటారు. అందుకే అలాంటి వారిని పాచివీనుగ అంటారు. యజమాని కుటుంబం ఎక్కడికైనా రోజుల తరబడి వేరే ఊరు వెళితే వాళ్ల ఇంటిని వాళ్ల ఇంట్లో ఉండే రోగిష్టి మునలోల్లని అద్దెదారు కనిపెట్టుకుని ఉండాలి. అద్దెదారు ఇంట్లో పిల్లలు గొడవ చేయకూడదు. యజమాని ఇంట్లో మాత్రం అరువులు గొడవలతో నిత్యం రావణకాష్ఠం కాలుతుంటుంది. అద్దెదారు భరించాల్సిందే. కొంతమంది యజమానులు అద్దెదారు తన ఇంట్లో ఏ వస్తువు ఎక్కడ సర్దుకోవాలో ఆదేశిస్తారు. ఎక్కువ సామాన్లు ఉంటానికి వీలులేదు. నీటి చార్జిలు అదనంగా చెల్లించినాగాని వినియోగానికి పరిమితులు ఉంటాయి. ఈ షరతులు అన్ని యజమానులందరు చెప్పకపోవచ్చు. ఒకటో రెండో తగ్గవచ్చు. వాటికి బదులు వేరే షరతులు ఉండవచ్చు. కొందరు సమంజసమైన రీతిలో అద్దె నిర్ణయించకుండా అత్యాశతో ఎక్కువ అద్దె ఆశిస్తారు. దాంతో నెలలు సంవత్సరాల తరబడి కొంప ఖాళీగా ఉంటుంది. అలా ఉన్నాగాని వాళ్ళకి ఇస్టమే. ఒక్క రూపాయి అయినా అద్దె తగ్గించరు. ఇలాంటి ఉన్మాదులు అద్దెదారులకు సుపరిచితమే. అద్దెదారు ఏ ఒక్క షరతు ఉల్లంఘించినా, కొన్నిచోట్ల యజమానికి సోది వినకపోయినా, ఏ విషయంలో అయినా వ్యతిరేకంగా మాట్లాడినా రాక్షస ప్రవృత్తి కలిగిన వారయితే వెంటనే ఇల్లు ఖాళీచేయమని ఆదేశిస్తారు. కొంచెం పద్ధతి కలవారైతే తమ బంధువులకి ఇల్లు కావలని కాబట్టి ఖాళీచేయమంటారు. ఇల్లు మారితే సమాను తరలించే ఖర్చు భారీగానే అవుతుంది. అది యజమానికి అనవసరం. కారణం మానవ రూపం, రాక్షస గుణం కలిగిఉంటారు కాబట్టి. ప్రతిఫుటించాలంటే మన

అద్దెదారు వివాదాలు...

2వ పేజి తరువాయి

దేశంలో డబ్బు ఉంటే కానివనిలేదు. డబ్బు లేకపోతే కావాల్సిన వనికూడ అవదు. పుస్తకంగా డబ్బు ఉంటే తక్కువ అద్దె కొంతలో ఎందుకు ఉంటారు. కాబట్టి డబ్బు ఉన్న యజమానితో అద్దెదారు ఎదిరించి గెలవలేరు. యజమాని డబ్బుతో ఎవరినైనా కొంటారు. అద్దెదారు ఇంట్లోకి కావాల్సిన నరుకులే సరిగా కొనలేరు. ఇంక ఏం పోరాడి గెలుస్తారు. అందువలన భవంతి యజమాని అద్దెదారు వివాదంలో యజమానే గెలుస్తాడు. బలహీన చట్టాలతో ఆర్థిక బలహీనతతో ఉన్న అద్దెదారు ఓడిపోతాడు.

నమన్యకు వరిస్కారం ఏమిటి? లోగడ అద్దె ఆధారిత ఇంటి వన్ను ఉండేది. అది ఇప్పుడు అమలులోలేదు. ఈ నిబంధన మరల మనరుద్ధరించాలి. వటివ్వ నివాస అద్దెదారుల హక్కుల రక్షణ చట్టం రూపొందించాలి. అద్దె ఖరారునామారానుకోవటం, అద్దెకి రసీదు ఇవ్వటం తప్పనిసరి చేయాలి. ఉల్లంఘిస్తే అది నేరంగా పరిగణించాలి. అద్దె ఒప్పందం కాలపరిమితి కనీసం 3 సంవత్సరాలు ఉండాలి. అద్దెదారుల వివాదాల పరిస్కారానికి ప్రత్యేక అర్థ న్యాయస్థానాలు (క్వాస్ జుడిషియరి) ఏర్పాటుచేసి, విచారణకి తేలికపాటి విధివిధానాలు రూపొందించి, విచారణకు కాలపరిమితి విధించి నిర్ణీత గడువులో ఉచిత తీర్పు వెలువడేలా చర్యలు చేపట్టాలి. ఏక్కువ ఖరీదు ఉండే అపార్టుమెంట్లలో ప్లాట్లకి కాకుండా తక్కువ అద్దెలు ఉండే (సుమారు 8వేల రూ॥ల లోపు) ఇళ్లకు కొత్త చట్టం వర్తింపచేయాలి. కనీసం అవసరాల విషయంలో మధ్యంతర ఉత్తర్వులు జారీచేసే అధికారం పరిస్కార సంస్థకి ఉండాలి. అద్దెదారు పరిహారం సైతం పొందే సౌలభ్యం ఉండాలి. అద్దెల విషయంలో నియంత్రణ ఉండాలి. సౌకర్యాలు, ఇతర అంశాల ప్రాతిపదికగా అద్దె నిర్ణయించాలి. పరిష్కారమైన అద్దెదారుల రక్షణ చట్టం రూపొందించి అమలులోకి వచ్చేవరకు అద్దెదారుల వివాదాలు వినియోగదారుల రక్షణ చట్టం పరిధిలోకి వచ్చేలా ఆర్డినెన్స్ జారీచేయవచ్చు. ఆ తదుపరి సైతం అద్దెదారు వివాదాలు ప్రత్యేక ట్రిబ్యునల్ తో పాటు వినియోగదారుల ఫోరాల్లో సైతం పరిస్కరించుకునే సౌలభ్యం కొనసాగించాలి. ఎందుకంటే వినియోగదారుల రక్షణ చట్టం

అమలులో ఉన్న చట్టాలకి అదనపు, ప్రత్యామ్నాయ చట్టం కాబట్టి. అద్దెదారులకు చట్టపరమైన హక్కులు, సత్వర పరిస్కార వేదికలు లేకపోతే ఏమౌతుంది.? బాధిత అద్దెదారులు న్యాయం కొనలేక, అన్యాయాన్ని ఎదిరించలేక, అవమానాలు కష్టాలు భరించలేక, చిన్న ఇళ్లలో నివాసం ఉండే అద్దెదారుల మానశిక నమతుల్యం దెబ్బతిని మానశిక వికలాంగులుగా మారతారు. లేదా మానశిక నమస్థితి కోల్పోయి ఉన్యూడిగానో లేక ప్రతికారేచ్ఛతో అసాంఘిక శక్తిగానో మారవచ్చు. ఇప్పటికే ఎందరో వ్యవస్థలపై నమ్మకం కోల్పోయి చట్టాలను చేతుల్లోకి తీసుకుంటున్నారు. పబ్లిక్ సర్వెంట్లలో అవినీతి నేరగాళ్ళకు చట్టపరంగా అనేక రక్షణలు ఉండగా బాధిత అద్దెదారులకు ప్రత్యేక రక్షణ చట్టం ఎందుకు ఉండకూడదు?.

బెంచి గుమాస్తా...

1వ పేజి తరువాయి

పుటవ్ చేసారు. కాపి సెక్షన్ నిబ్బంది సైతం కనీసం పరిశీలన చేయకుండా జిరాక్స్ కాపిలను సర్టిఫై చేసారు. ఆ డాక్యుమెంటుపై ఎగ్జిబిట్ గా మార్కు అయినట్లు ఎలాంటి వివరాలు లేవు. మార్కు అయితే వివరాల ఉంటాయి. సదరు బోగన్ డాక్యుమెంటు ఎగ్జిబిట్ గా మార్కు చేసేటప్పుడే ఫిర్యాది బాధిత ఫిర్యాది అభ్యంతరం వ్యక్తపరిచారు. కాని ముద్దాయి అది చట్టపరంగా సరిఅయినదేనని ఎడాపెడా వాదించారు. దాంతో బాధిత ఫిర్యాది జిల్లా న్యాయమూర్తికి ఫిర్యాదు చేసారు. దానిపై విచారణ జరిపిన జిల్లా కోర్టు కార్యాలయ పరిపాలనాధికారులు న్యాయవరమైన ఉపశమనం పొందాల్సిందిగా వ్రాతపూర్వకంగా ఫిర్యాదికి సూచించారు. అంటే దానర్థం బెంచి గుమాస్తా నిర్వాకంపై చర్యలు ఏమిలేవు. నిబ్బందిపై చర్యలు తీసుకోకపోతే పోయారు. కనీసం ఎగ్జిబిట్ గా మార్కుకానటువంటి సదరు జిరాక్స్ డాక్యుమెంటు నిబంధనలకి విరుద్ధంగా సర్టిఫైచేసింది నిజమా కాదా అనేది సైతం తెలియజేయకుండా న్యాయస్థానాన్ని ఆశ్రయించమన్నారు. నిబంధనలకు విరుద్ధంగా సర్టిఫై చేసినట్లు నిర్ధారిస్తే న్యాయవరమైన ప్రక్రియ ప్రారంభించటానికి మార్గం సుగమమవుతుంది. ఏది ఏమైనా బెంచి గుమాస్తా నిర్వాకం కారణంగా బాధితుడు పెద్ద మొత్తం ఖర్చుచేసి సుదీర్ఘకాలం

న్యాయపోరాటం చేయాలి. దాంతో మొయిన్ కేసు మూలనపడుతుంది. కాగా, 93 పేజిలలో ఒక నాలుగు పేజిలు పొరపాటున పుటవ్ చేసిఉండవచ్చు. అనేది ఒక కోణం. ఆ కోణంలో ఆలోచిస్తే అది కొంత వరకే సమంజసంగా ఉంటుంది. న్యాయశాఖలో నిబ్బంది అవినీతి బారినపడినవారు నూటికి ఒక్కరు సైతం ఫిర్యాదు చేయరు. ఫిర్యాదు వచ్చే ఆ ఒక్క కేసులో సైతం సనిభారం అని పొరపాటు జరిగిఉండవచ్చని ఉదాహరణగా వ్యవహారిస్తే అవినీతి విజ్రంభించి న్యాయవ్యవస్థకు ఎనలేని కీడు చేస్తుంది. ఇక ఈ కేసులో బెంచి గుమాస్తా పొరపాటున జిరాక్స్ కాపిలు పుటవ్ చేసారంటానికి ఎలాంటి ఆధారాలు లేవు. పైగా వంకర ఆలోచనల చేయివాటం కలిగిన వ్యక్తి అనటానికి రుజువు సైతం ఉంది. లోగడ 6 పేజిల సర్టిఫైడ్ కాపిల కొరకు 8421/15-3-2017నంబరుగల నకలు దరఖాస్తు చేయగా దరఖాస్తుదారు తను లంచం ఇచ్చుకోలేనని ఎంతగానో ప్రాధేయపడగా అయ్యగారు ఎట్టకేలకు నాలుగు పేజిలు మాత్రమే పంపి (పుటవ్ చేసి) ముఖ్యమైన రెండు పేజిలు తొక్కి పట్టారు. రెండు పేజిలు ఉన్న ఒక నివేదిక దానికి సంబంధించి కవరింగు లేఖ సర్టిఫైడ్ కాపి కోరగా కవరింగు లేఖ ఒక్కటే పుటవ్ చేసి రెండు పేజిల నివేదిక తిరస్కరించారు. దాంతో దరఖాస్తుదారునిక కవరింగు లేఖ ఒక్కటి వృధా అయింది. ఎక్కువ సంఖ్యలో పేజిలు ఉండటంతో గుమాస్తా పొరపాటున జిరాక్స్ కాపి పుటవ్ చేసారనుకుంటే మరి 6 పేజిల డాక్యుమెంట్లలో రెండు కాగితాలు వదిలేసి నాలుగే పుటవ్ చేయటంలో అయ్యవారి నిజాయితీ ఏమిటో అర్థం చేసుకోవచ్చు. న్యాయ దేవత నడయాడే వవిత్ర వ్రదేశంలో (కోర్టు ప్రాంగణంలో) అవినీతి కర్కటకులు తిష్టవేసి న్యాయ వ్యవస్థని గాయాలపాలు చేస్తుంటే నిలువరించే భాద్యత మన అందరిపై ఉంటుంది. ఎందుకంటే న్యాయదేవత మనఅందరికి తల్లివంటిది. మనతల్లి గౌరవ మర్యాదలకి భంగం కలిగిస్తే ఊరుకుంటామా? నిలువరించాల్సిన భాద్యత మనపై ఉండదా?.

కాగా, జిరాక్స్ కాపిని సర్టిఫై చేయించిన విషయంలో రుజువు చేసే నిమిత్తం బాధితుడు అదే డాక్యుమెంట్ సర్టిఫైడ్ కాపి ఇవ్వాలిందిగా నంబరు 10108 /9-7-2018 గల నకలు దరఖాస్తు చేసారు. ఇక దానిని పుటవ్ మిగతా 4వ పేజిలో

బెంచి గుమాస్తా...

3వ పేజీ తరువాయి చేయటమా లేక తిరస్కరించటమా అనేది ప్రస్తుత బెంచి గుమాస్తా నిర్ణయంపై ఆధారపడి ఉంది. అయితే పుటవ్ చేస్తే పాత బెంచి గుమాస్తా చేసిన తప్పిదం పునరావృతం అవుతుంది. పోనీ అది జిరాక్స్

కాపీ కాబట్టి ఇవ్వటానికి వీలులేదని సివి తిరస్కరించవచ్చు. అప్పుడు పాత బెంచి గుమాస్తా చేసిన తప్పుని నిర్ధారించినట్లు అవుతుంది. అందువలన పెండింగులో ఉంచి రోజుల తరబడి దరఖాస్తుదారుని తిప్పుకుంటున్నారు. పుటవ్ చేసారో

లేక రిటర్ను చేసారో ఏ సంగతి చెప్పకుండా కాపీ సెక్షన్లో అడగమని బెంచి గుమాస్తా విసుక్కుంటున్నారు. కాపీ సెక్షన్ కి సివి చేరలేదు. చట్టానికి విలువ లేదు అంతా ఇస్టాబ్లిష్మెంట్ గా ఉంది. ఏది ఏమైనా అవినీతి గెలిచింది. న్యాయం ఓడిపోయింది.

కొత్త అద్దె నియంత్రణ చట్టం అమలు ఎప్పుడు?

ఏ.పి. రాష్ట్ర ప్రభుత్వం అద్దె నియంత్రణ చట్టం రూపొందించి 2 సంవత్సరాలు గడిచినాగాని ఇంకా అమలులోకి రాలేదు. ఉమ్మడి ఏ.పి. అద్దె నియంత్రణ చట్టం నిరుపయోగంగా ఉంది. పాత చట్టం క్రింద న్యాయం చాలా ఖరీదైన వ్యవహారంగా మారింది. భవంతుల యజమానులతో ఇబ్బందులకు గురయిన అద్దెదారులు పాత అద్దె చట్టం క్రింద న్యాయపోరాటం చేసి కోర్టు ద్వారా మధ్యంతర, తక్షణ ఉత్తర్వులు పొందాలంటే 10 నుండి 20 వేల రూ.లు ఖర్చు చేయాల్సి వస్తోంది. దిగువ మధ్య తరగతి అద్దెదారులు కోర్టుని ఆశ్రయించాలంటే సాధ్యం అయ్యే పనికాదు. ఇక ప్రస్తుత కొత్త చట్టం అయినా దిగువ, మధ్య తరగతి అద్దెదారులను తృప్తిలో ఉంచుకుని రూపొందిస్తే ఎక్కువ శాతం ప్రజలు కొత్త చట్టాన్ని వినియోగించుకో గలుగుతారు. కొత్త చట్టం సంవత్సరాలకే అనుకూలంగా ఉన్నట్లుగా కనపడుతోంది. కొత్త చట్టం ప్రకారం భవంతి యజమాని 3 నెలలకు మించి ముందస్తు అద్దె డిమాండ్ చేయకూడదు. 3 నెలలకు అంతకు మించి అద్దె ఎడాప్స్ గా తీసుకోవటమనేది కొత్తగా నిర్మించిన ఆధునిక అపార్ట్ మెంట్లకు, పెద్ద మొత్తంలో అద్దెలు ఉండే ప్రత్యేక ఆధునాతన భవంతులకే అమలుజరుగుతోంది. 2 నుండి 8 వేల రూ.ల అద్దెలు ఉండే నివాసాల అద్దె ఎడాప్స్ ఒక నెలకే తీసుకుంటున్నారు. డబ్బు చేదా? చట్టం భరోసా ఇస్తుంటే కొత్త చట్టంతో వాళ్ళు సైతం 3 నెలల ఎడాప్స్ డిమాండ్ చేసే అవకాశం ఉంది. రెండు వేల రూ.లు అద్దె చేల్లించి ఒక్క గదిలో బతుకు వెళ్ళుతీసేవారు సైతం ఇకపై పన్నులు పడుకుని అయినా 3 నెలల అద్దె చెల్లించే వరిస్తీతి ఏర్పడుతుంది. రాజధాని ప్రకటించిన తర్వాత ముఖ్యంగా గుంటూరు, కిస్ట్నా జిల్లాల్లో అద్దె ఇండ్ల అద్దెలు వివరీతంగా పెరిగాయి. రెండు సంవత్సరాల క్రితం మూడు శ్లాబ్ గదుల ఇల్లు 3వేలు ఉండగా ఇప్పుడు రెండు చిన్న రేకుల గదులు ప్రాంతాన్నిబట్టి 4 నుండి

5వేల రూ.లు అద్దె పలుకుతోంది. ఒక గది లేక రెండు గదులలో సర్దుకునే కిరాయిదారులకు కొత్త చట్టంలోని 3 నెలల ఎడాప్స్ నిబంధనతో పెనుభారం కానుంది. కనుక ఈ 3 నెలల ఎడాప్స్ నిబంధన 8 వేల పైబడిన అద్దెలకే వర్తింపచేయాలి. ఇక అద్దె ఒప్పంద వ్రతం నోటరి చేయించటంగాని, నబ్ రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయంలో రిజిస్ట్రార్ చేయించటంకాని చేయవచ్చని నిబంధన తెస్తున్నారు. సహజంగా అద్దె ఖరారునామా రాసుకోటానికి అద్దెదారు అభ్యంతరం చెప్పరా. యజమాని నిరాకరిస్తే తీసుకునే చర్యలు స్పష్టంగా ఉండాలి. అసలు ఒప్పందం లేకుండా ఇల్లు కిరాయికి ఇవ్వటం పెద్ద తప్పిదంగా పరిగణించాలి. ఒప్పందం లేకుండా ఇల్లు అద్దె కిచ్చినటు ఎవరినుండైనా ఫిర్యాదు అందితే నిర్ణీత కాలంలో విచారణ జరిపినెలల అద్దె జరిమానాగా విధించాలి. ఇక పదవి విరమణ చేసిన ఉద్యోగులు, వితంతువులు, వికలాంగులు, సైనికులు, వృద్ధులకు ఇల్లు అద్దెకు ఇవ్వకుండా నిరాకరించకూడదని ఒక షరతు కొత్త చట్టంలో చోటుచేసుకుంటోంది. అలాగే పక్షవాతం తదితర ఇతరులకు సోకని వ్యాధి గ్రస్తలకు సైతం ఇల్లు నిరాకరించకుండా నిబంధన ఉండాలి. అలాగే అద్దెదారుని కుటుంబ సభ్యులలో ఎవరైనా కాలధర్మంచేస్తే, పార్థివ శరీరాన్ని ఇంటి వెలుపల సైతం ఉంచకూడదని, కుటుంబ సభ్యులు ఏ ఒక్కరు అపకర్మలు పూర్తి అయ్యేవరకు ఇంట్లో ఉండకూడదనే అమానుష, అమానవీయ షరతులు ఉండకూడదు. అలా ఎవరైనా ఇబ్బంది పెడితే జరిమానా క్రింద సంవత్సర అద్దె యజమాని కిరాయిదారుకు చెల్లించేలా స్పష్టమైన నిబంధన ఉండాలి. ఇక అద్దె ఒప్పందంలోని షరతులపై అద్దె వివాదాల పరిస్కార సంస్థ సమీక్ష జరిపి మార్పులు, చేర్పులు చేసే అధికారం ఉండాలి. అద్దె ఒప్పంద కాలపరిమితి దాటినా ఇల్లు ఖాళీ చేయకపోతే

యజమానికి రెట్టింపు అద్దె చెల్లించాలి. అదే 6 నెలలు దాటితే 3 రెట్లు అద్దె పెరిగేలా నిబంధన తెస్తున్నారు. ఈ నిబంధన అద్దెకు తీసుకునే ప్రభుత్వ శాఖలు, సంస్థలకు సైతం వర్తింపచేయాలి. చీటికి మాటికి అద్దె పెంచటం కోసమో, స్వల్ప విషయాలలోనో యజమాని ఇల్లు ఖాళీచేయించటాన్ని వత్తిడితేస్తే ఒప్పంద కాలం వరకు వచ్చే అద్దె యజమాని కిరాయిదారుకి పరిహారం క్రింద చెల్లించేలా ఖచ్చితమైన నిబంధన ఉండాలి. అద్దెదారు ఇల్లు నబ్ లిజ్ కిచ్చినా, అద్దె నక్రమంగా చెల్లించకపోయినా, ఇంటిని దుర్వినియోగపరచినా, యజమాని కొత్త నిర్మాణం చేపట్ట తలచినా అద్దె ఒప్పందం రద్దుచేసే హక్కు యజమానికి కల్పిస్తూ నిబంధన తెస్తున్నారు. అయితే పై కారణాలు కాకుండా కుంటిసాకులు, వంకర ఆలోచనలు, వేలబారు బుద్ధులతో ఖాళీచేయించటానికి ఎట్టి వరిస్తీతిలో అవకాశం లేకుండా ఖచ్చితమైన నిబంధనలు రూపొందించాలి. ఈ విషయంలో తీర్పు వెలువడేవరకు యజమాని నుండి ఎలాంటి ఇబ్బందులు ఎదురుకాకుండా మధ్యంతర ఆదేశాలు జారీచేసే అధికారాలు పరిస్కార ట్రిబ్యునల్ కు ఉండాలి. నీరు, కరెంటు సౌకర్యం నిలిపివేయటంలేక ఇతరత్రా ఏవైనా ఇబ్బందులు కలిగిస్తే యజమానికి పెద్ద మొత్తంలో జరిమానా విధించి ఆ డబ్బు వరిహారం క్రింద అద్దెదారుకు అందజేయాలి. ఇక అద్దెదారు, యజమాని వివాదాల పరిస్కారానికి డిప్యూటీ కలెక్టరు ఆపై అధికారుల ఆధ్వర్యంలో రెంట్ కంట్రోల్ అధారిటీ ఏర్పాటు చేస్తున్నారు. ఈ అధారిటీ తీర్పుపై అప్పీలుకు రెంట్ కంట్రోల్ ట్రిబ్యునల్ ఉంటుంది. అద్దె న్యాయస్థానాలు సహజ న్యాయసూత్రాలకు అనుగుణంగా తీర్పులు వెలువరిస్తారు. రెంట్ కంట్రోల్ అధారిటీ జిల్లా స్థాయిలో, అద్దె ట్రిబ్యునల్ రాష్ట్ర స్థాయిలో ఉంటుంది. అలాగా అవి తీర్పులు వెలువరించటానికి కాలపరిమితి విధించాలి.